

戸建住宅地の展望

ー神戸の郊外住宅団地のフィールドスタディー

小森 星児 (神戸山手大学学長)

キーワード: 1) 戸建住宅地, 2) 郊外住宅団地, 3) 団地再生, 4) 住民参加のまちづくり, 5) NPO, 6) 高齢化, 7) 住宅老朽化, 8) コミュニティ, 9) ライフスタイルの変化

1. 郊外住宅団地をめぐる状況

1.1 郊外住宅団地のたそがれ

高度成長期にわが国大都市の地域構造は大きく変わったが、衛星画像が捉えたもっとも顕著な可視的变化はとめどなき市街地の外延的な拡大であり、年次別に観察すると海岸部の浅瀬や内陸の丘陵がつつぎと宅地に変貌していく過程を読み取ることができる。

こうした変化は、以前は郊外電車の車窓から確認すればよかった。しかし、今では駅前からさらにバスに乗り継がなければ郊外の全貌を捉えることはできないが、繁栄の様子をみるには駅前で十分であろう。乗降客が増えるとともに駅前の商店街も賑わい、新しいショッピングセンターや銀行の建物がまちの景観を変えていく。郊外の新住民はこうした変化を発展のプロセスとして当然のことのように受け入れ、みずからの生活設計をまちの発展に託してきた。

しかし、見慣れたこのような風景は、すべての郊外住宅団地にあてはまるわけではない。持続的発展のコースから振り落とされた団地のタイプを、仮に「挫折型」と「たそがれ型」の2つに大別してみよう。バブル経済破綻後、地価下落や住宅市場低迷のあおりを受けて、郊外住宅団地の間では勝ち組と負け組への2極分解が急激に進んでいるが、後者がここでいう挫折型である。団地の開発は基本的には投機であり、リスクが伴うことはだれでも知っている。しかし大手の不動産業者が開発し、知名度の高い金融機関がローンを組むとなると、警戒心が薄れるのは当然であろう。しかし、負け組の場合、リスクについての知識が乏しかったのは消費者だけではない。銀行も、デベロッパーもその点ではあまり違いはなかった。(勝ち組、負け組の区分は投資物件としての評価で、団地の評価ではない。)

住宅地としての発展が曲がり角を迎えた第2のタイプが、本稿のテーマである「たそがれ型」郊外住宅団地である。あくまで便宜上の分類なので明確な定義は不必要であろうが、一般的に言えば昭和40(1965)年代に開発された住宅団地で、初期の入居者が年金受給年齢に達したものの、入居者の世代交替が遅れ、高齢化が急速に進展している団地である。

管見であるが、ここでいう「たそがれ型」団地は、従来、あまり注目されることがなかったように思われる。その理由は、コミュニティとして安定している上に、行政側の生活環境改善施策のメニューがそれなりに有効であったことがあげられよう。(筆者自身、たそがれ世代であるが、たそがれ＝衰退として抵抗感を覚える読者はサンセット団地と読み替えていただきたい。)

その点、平成13(2001)年度に兵庫県県土整備部が実施した『既存団地再生方策検討調査』は異色である。本稿の主要部分は、筆者が委員長を務めたこの委員会の調査結果に基づいているが、兵庫県がこの問題に取り組むにいたった伏線について簡単に触れておきたい。

高齢者にとって住みやすい「たそがれ型」住宅地は、もともとインナーシティの特色であった。ファッションや家電・自動車など高額商品のターゲットでもなく、住宅市場でもマージナルな存在であったたそがれ型住宅地の住民は、住宅政策の面でも優先的な課題として取り上げられることはまれであった。しかし、インナーシティを直撃した阪神・淡路大震災が、濃厚な地縁的コミュニティのネットワークによって守られていた大都市における高齢者の生活基盤を崩壊させたことは、地域住民のつながりの重要性を再認識する契機となった。さらに、設備面では最新最高の水準を備えた復興公営住宅団地に高齢者が優先的に入居した結果生じたインスタント「たそがれ型」団地におけるさまざまな問題は、改めて時間をかけて形成されたコミュニティの役割の再評価をうながすことになった。

1.2 郊外住宅団地論の諸相

ひとたび開発されると、郊外住宅団地は住宅政策の上では忘れられる傾向があるとさきに指摘したが、郊外コミュニティや郊外文化についての関心は、近年、ますます高まっている。なかには凶悪犯罪やいじめの多発を郊外の生活環境と結びつける議論もあって整理が難しいが、ここでは伝統的な学問分野の外側で展開された論考を含めいくつか紹介しておこう。

まず、この分野で問題提起的な一石を投じたのは、マーケティングの実践的な関心から出発して郊外生活の質

の低さ、ライフスタイルの貧しさを鋭く指摘したのが三浦展である。『家族と郊外の社会学』(1995 年)のあとがきで、著者は「本書は、おそらく日本で初めて“郊外”という存在について集中的に考えた本である」と自負している。柳田國男の同志であった小田内通敏の古典的名著『帝都と近郊』(1918 年)に遡る膨大な研究の蓄積を無視することの可否は措くとして、郊外の住民をアメリカンホームドラマや巨大商業資本の送り出すメッセージに翻弄される没個性で主体性なき階層として捉える視点は、農耕民族的な郊外コミュニティと、フロンティア開拓者の遺伝子が組み込まれているアメリカの郊外コミュニティの違いが必ずしも明らかではないが、それなりの説得力をもつものとして迎えられた。

ロードサイドショップの開発に携わった経験から『く郊外>の誕生と死』(1997 年)を観光した小田光雄は、いかにも調査マンらしい綿密で幅広い論証によって新鮮な始点を提供した。とりわけ、いち早く過剰消費社会化と郊外化の二人三脚体制が崩壊した現在、含み損をかかえた家計がゴーストタウンの危機を乗り越えられるかどうか疑問を呈した点が重要である。

小田は、また、団地族を主題とする郊外文学の成立にも目配りを怠らない。その嚆矢は安部公房の『燃えつきた地図』(1967 年)に求められるが、70 年代に台頭した内向の世代に属する古井由吉、黒井千次、後藤明生などは郊外住宅地における人工的な人間関係をしばしば題材に取り上げた。しかし、三浦や小田を含め、郊外住宅団地の文明批評家は地方都市で育った郊外移住者であったのにたいし、1960 年代以後に生まれた島田雅彦をはじめとする「郊外第 2 世代」は新興住宅地を原風景として育ち、好んで郊外における少年凶悪犯罪や異常心理を描く。伝統的価値や地域との結びつきが失われた郊外住宅団地では、高齢化や不況によってかつての夢が崩壊し、精神的にも物理的にも荒廃が進行している。幸福な団地がせいぜいミッキーマウスを育てたのに比べ、こうした郊外の閉塞的な状況が、時代の変化に敏感な作家たちの創作意欲をそそとしたらいかにも皮肉である。

都市計画の分野における郊外住宅団地研究の蓄積は質量ともに充実しているが、なかでも最近の収穫は角野幸博『郊外の 20 世紀—テーマを追い求めた住宅地—』(2000 年)である。著者の視点は基本的にはまちづくりプランナーのそれであるが、阪神間の住宅地を主として対象にとりあげながら、団地形成の歴史や特色について豊富な図表と巧みな文献紹介を通してバランスのとれた知識を提供している。しかし、遅かれ早かれ郊外住宅団地が当面せざるをえない衰退過程について著者は意外に寡黙である。それだけに、同書の末尾で「すでに開発された郊外住宅地は、今後どうなるのだろうか。郊外住宅地の変化のベクトルは、解体へのベクトルでもあった。

日本の場合、過去におけるすべての郊外住宅地は、細分化や高密度化、土地利用の変化などを引き起こしてきた。そこには、環境を維持し、質を持続させるシステムが用意されていなかったため、郊外居住の魅力を住宅地の変容のなかでいじすることは不可能であった」と指摘しているのは重要である。

郊外住宅地の問題を総合的に考える学会活動としてもっとも最近の企ては、(社)都市住宅学会関西支部が 4 回にわたり開催した『郊外を考えるシンポジウム』であろう。この連続シンポジウムには、先に著書を紹介した 3 氏のほか、関西の主だった論客が出席しているので議論も盛り上がったが、その成果は学会から刊行されているので紹介を割愛し、テーマと報告者のみ記しておきたい。

第 1 回 「郊外の歴史と役割」(1999 年 10 月)

基調講演 : 片木篤

パネリスト : 川口太郎, 立成良三, 富安秀雄, 安田孝

第 2 回 「郊外文化と郊外のこれから」(1999 年 12 月)

基調講演 : 小田光雄

パネリスト : 加藤恵正, 角野幸博, 森栗茂一, 横島毅

第 3 回 「21 世紀、われわれはどこに住むのか
—都心回帰と郊外居住の行方—」(2000 年 12 月)

コーディネイター : 小森星児

パネリスト : 井上雅雄, 斎木崇人, 橋本敏子,
安室興助

第 4 回 「21 世紀、郊外居住に未来はあるのか」

(2001 年 3 月)

コーディネイター : 小森星児

パネリスト : 三浦展, 橋爪紳也, 広原盛明

1.3 団地再生

近年、集合住宅再生についての関心が国際的に高まり、先進諸国における大胆かつ多様な試行がわが国でも紹介されるようになった。松村秀一『団地再生』(2001 年)をはじめ、気鋭の研究者、建築家、都市プランナーの発言が興味深い。しかし、ここで主として取り上げられているのは、当然ながら物的に老朽化の進んだ中層集合住宅の再生プロジェクトで、たそがれ型団地全体の活性化の主要な手法には違いないが、本稿の目的とはスコープがやや異なる。ただ、単に技術的な再生マニュアルを提示するのではなく、住民合意や資金調達など実践的な課題に鋭く踏み込んでいる点に教えられることが多い。

最後に、より幅の広い視点からニュータウンの再生に取り組んだ著作として、福原正弘『甦れニュータウン—交流による再生を求めて—』(2001 年)がある。前著『ニュータウンは今—40 年目の夢と現実—』(1998 年)において、丹念なフィールドワークの成果をまとめた著者が、オールドタウン化の危機を解決する各地の事例を暖かい眼で紹介し適切なコメントを加えている。

本稿第2章では、兵庫県下の郊外住宅団地におけるフィールドワークの成果をまとめたが、ここでいう団地再生にかかわる問題については、あえて論及していない。この問題に関心のある読者は、松村、福原両氏の著作を直接参看されたい。

1.4 調査の視点

1.4.1 居住地再生の先駆的取り組み

1970年代、いわゆるインナーシティ問題が先進諸国の大都市で注目されるようになったが、それは住宅をはじめ社会資本の老朽化、陳腐化などによる生活環境の質的低下と、フィルタリングダウンによる住民の高齢化、低所得化、さらに失業や犯罪の増加など社会環境の悪化を共通の特色とする地域問題であった。

インナーシティ問題発生メカニズムが、郊外の急速な発展に取り残された古い市街地の空洞化であったとすれば、21世紀の「たそがれ型」郊外とは、限度を越えて膨張した市街地のうちストラクチャリング過程である落とされた地区の問題だといえることができる。

少子高齢化や都心回帰が進むにつれ、たそがれゾーンは拡大する可能性がある。今回の調査では「たそがれ」現象を住民のヒアリングを通して把握するとともに、再生の手段について検討する。

1.4.2 良質な社会資本の活用

郊外住宅地、特に計画的に造成された住宅団地は、宅地としての条件に恵まれている上に、道路、鉄道、緑地公園、学校など公共公益施設の整備水準が高い。特に新たな開発が引き起こす環境負荷が課題になっている今日、既存の都市基盤ストックやよく保全された自然環境を活用することはきわめて意義が大きい。

1.4.3 住民の参画と協働によるまちづくりの推進

郊外住宅団地では地縁によらないコミュニティが形成されていて、元気な高齢者を迎え入れる基盤が整っている。こうしたコミュニティが発達しているのは、ひとつには都市基盤整備が当初から進んでいて行政との依存関係が弱かったこと、さらに市域の縁辺部に位置することが多く、伝統的な地縁社会の枠外に置かれたことなどが原因である。このため、まちづくりだけでなく、福祉・環境・雇用・文化などさまざまな領域で住民の参画と協働によるタウンマネジメントが進展する可能性がある。

1.4.4 NPOが活躍する場の提供

従来、行政や企業が提供していたサービスでは満たされないニーズが拡大しているが、各種の資源や経験豊富な人材の多い郊外住宅団地では、NPOがすでにいくつも活動を開始している。今後、NPOの役割は一層社会的

に増大するものと考えられ、ここで育った団体がサービスをさらに充実拡大することが期待できる。

2. 郊外住宅団地のフィールドスタディ

2.1 ケーススタディ団地の概要

2.1.1 明舞団地

昭和40(1965)年代初期に開発された明舞団地は、神戸市の都心から約15キロに位置し、団地を中央に貫く幹線道路が明石市との市境となっている(図2-1)。開発初期は交通の便もそれほど優れているとはいえなかったが、最寄りのJR朝霧駅まではバスが頻発し、東海道・山陽本線のサービス向上によって神戸、大阪への通勤は著しく改善された(表2-1)。

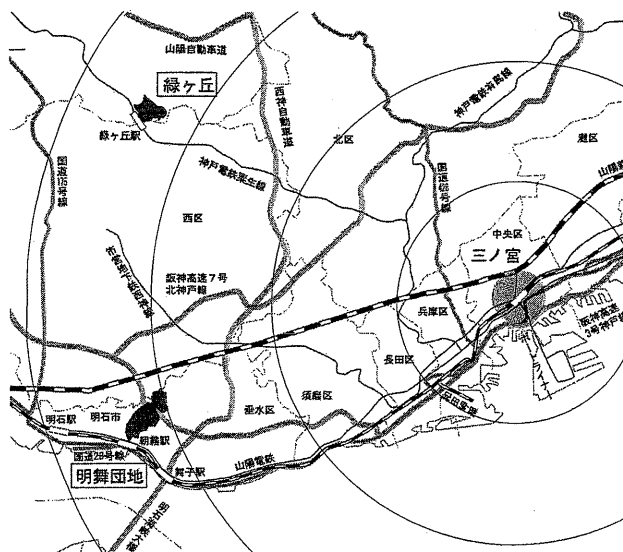


図2-1 団地位置図

表2-1 明石舞子団地最寄り駅から大都市への交通アクセス
(駅までバス頻発)

行先	所要時間	経由路線
大阪	46分	朝霧駅 → 17.0km (22分) → 神戸駅 → 33.1km (24分) → 大阪駅 JR東海道・山陽本線 JR東海道・山陽本線 新快速
神戸	25分	朝霧駅 → 17.0km (22分) → 神戸駅 → 2.5km (3分) → 三宮駅 JR東海道・山陽本線 JR東海道・山陽本線 新快速

※ 乗り換え時間含まず

表2-2 明石舞子団地の概要

所在地 神戸市垂水区(狩口台、南多聞台、神陵台)、明石市(松ヶ丘)	
面積 約197ha	
開発手法・開発主体	
新住宅市街地開発事業 (明石舞子団地)	・面積 161.20ha ・施行者 兵庫県 ・計画人口・戸数 34,000人・8,700戸 ・開発期間 昭和39~44年度
一団地の住宅施設 (西舞子団地)	・面積 19.21ha ・施行者 兵庫県 ・計画戸数 850戸 ・開発期間 昭和35~39年度
土地区画整理事業 (明石舞子北団地)	・面積 16.83ha ・施行者 兵庫県住宅供給公社 ・計画人口・戸数 3736人・934戸 ・開発期間 昭和45~47年度

表 2-3 住宅種別戸数

住宅種別		明舞団地		神戸市域		明石市域		家賃水準 (円/月)	備考
		団地数	戸数(戸)	団地数	戸数(戸)	団地数	戸数(戸)		
賃貸集合住宅	兵庫県営	12	3,188	9	2,210	3	978	11,200～51,900	空家数249戸 空家率7.8%(3.4%)
	公社	4	188	3	170	1	18	36,000～50,000	空家数7戸 空家率3.7%
	公団	3	2,742	1	1,162	2	1,580	39,900～46,000	空家数4戸 空家率0.1%
	賃貸計	19	6,118	13	3,542	6	2,576	—	—
分譲集合住宅	公社	17	2,719	13	2,269	4	476	—	長期積み立て分譲方式(全団地公社保留)
戸建住宅		—	1,461	—	835	—	626	—	—
住宅計		—	10,298	—	6,646	—	3,678	—	—

※県営住宅の空家率には政策空家(建替等の事業に伴い政策的に募集停止しているもの)を含む。

※()は政策空家を除く空家率 ※空家戸数はH13.8.1現在

開発主体別にみると、総面積約 200 ヘクタールの 8 割が新住法、残りが一団地開発と区画整理であるが、施工者は兵庫県および県開発公社なので、実質的には県の単独開発であり、それだけに住民の兵庫県に対する期待や苛立ちが大きい(表 2-2)。

住宅戸数約 1 万戸のうち、賃貸集合住宅がほぼ 6 割を占め、分譲集合住宅が約 2,700 戸、戸建が約 1,500 戸となっている。賃貸集合住宅約 6,100 戸のうち県営住宅が半数、残りの 9 割が公団、1 割が公社である。空き家率は県営住宅が 7.8%とやや高いが、賃貸住宅全体でみると 4.2%にとどまる(表 2-3)。

兵庫県の単独施工であったため、神戸市や明石市による公営住宅や民間開発業者による住宅供給がなく、緑地オープンスペースの管理もあまり問題がない。しかし、積極的な再開発の動きにも乏しく、ほぼ同時期に開発された千里ニュータウンに比べてみても建設当初の姿がそのまま保たれてきたといえる。もっとも戸建住宅では、建替えや宅地分割がかなり進んでいる。しかし、最近では、こうした形での更新も下火になった。

人口の推移をみると、20 年前にくらべて総人口は 3.5 万人から 2.7 万人へと 23.0%減少したが、世帯数は微増している。(図 2-2, 3) 宅地分割にともなう世帯数の増加にもかかわらず、世帯人員の大幅な減少によってこうした変化が進行した。

つぎに少子高齢化の進展を、5 歳階級別人口構成によって検討する。(図 2-4～6) 65 歳以上の高齢者が占める割合は、昭和 55(1980)年には 4.6%であったのに対し平成 12 年には 22.2%に達した。この数値は明舞団地が属する神戸市垂水区(17.5%)、明石市(14.7%)を大きく上回っている。さらに高齢化予備軍ともいえる 55 歳～64 歳人口の高さを考慮すると、次の 10 年には超高齢化段階に突入するものと考えられる。

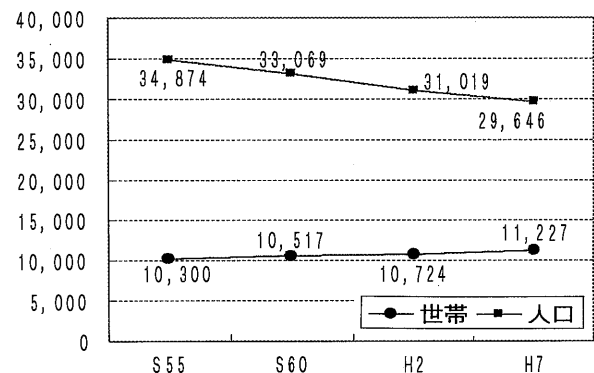


図 2-2 人口・世帯数の推移

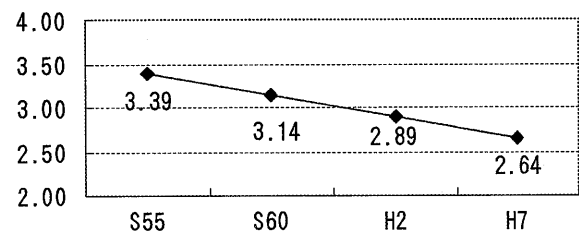


図 2-3 世帯人員の推移

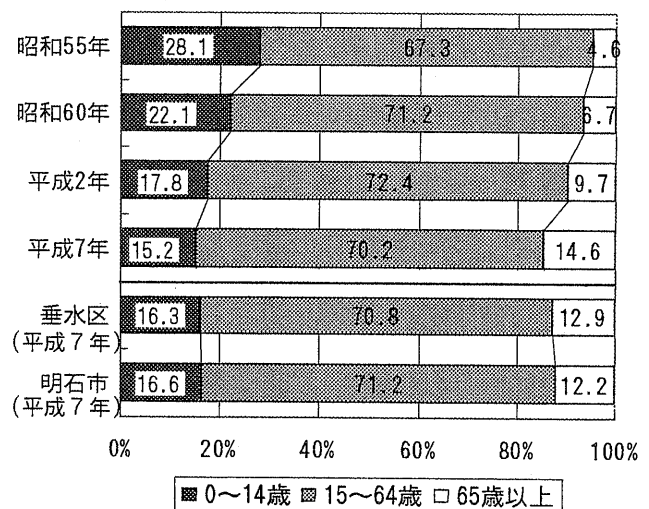


図 2-4 年齢3区分別人口構成の推移

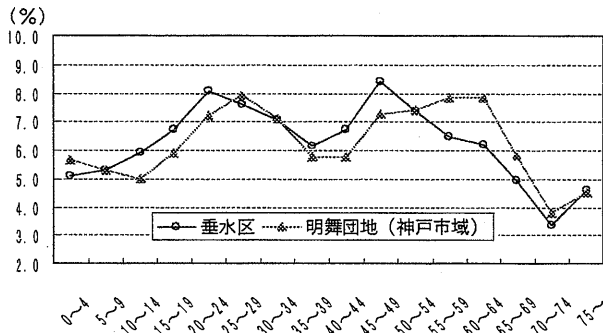


図 2-5 年齢 5 歳階級別構成比 (平成 12 年) 神戸市域

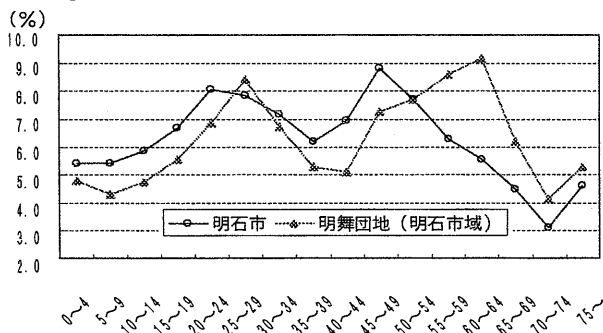


図 2-6 年齢 5 歳階級別構成比 (平成 12 年) 明石市域

2.1.2 緑が丘団地

緑が丘団地は、昭和 40 (1965) 年代後半、ようやく量産体制を確立したハウスメイカーが自社製品の販路拡大のために大規模宅地造成に業態を拡大した最初の団地のひとつで、当時としては大阪通勤圏のなかでもっとも廉価な住宅団地であった。計画人口は 1.4 万人、戸数は 3,428 戸であったが、現在は人口 1 万人、戸数 3,585 戸である (表 2-4)。

都心からの直線距離では明舞団地とほぼ同じであるが、単線の神戸電鉄沿線に位置するため、乗車時間で 2 倍、乗換えを入ると 2.5 倍程度は必要である (表 2-5)。

基本的には住宅は戸建持ち家であり、集合住宅は幹線道路沿いに若干存在するにとどまる。またこの団地の奥に、平成元 (1989) 年ごろ同じ大和ハウスが開発した青山台団地がある。

住宅の敷地面積は決して狭くないが、宅地分割はほとんど見られない。また住宅地図や上水道閉栓率などで推定した空き家率は 3.3%、空き地率 (多くは貸し駐車場) は 6.2% である (表 2-6)。

もともと緑が丘団地の入居者は持ち家取得層のなかでもっとも低位に属し、所得が増えると転出する傾向が強いといわれる。このため建替えや増改築もあまり顕著ではない。築後 30 年を経過した軽量鉄骨の住宅は明舞団地ではほとんど姿を消したが、緑が丘団地にはまだ相当数が残っている。明舞団地が海岸に近いことを考慮しても、これほどの違いが見られたのは意外であった。

表 2-4 緑が丘団地の概要

所在地 三木市 (緑が丘町本町、緑が丘町東、緑が丘町中、緑が丘町西)
面積 約 146ha
開発手法・開発主体等

緑が丘ネオポリス 土地区画整理事業 (個人施行)	・面積 1,073,871 m ² ・施行者 大和ハウス工業㈱ ・計画人口・戸数 12,000 人・3,000 戸 ・開発期間 昭和 45～昭和 47 年
緑が丘町住宅開発事業	・面積 285,951 m ² ・施行者 大和ハウス工業㈱ ・計画人口・戸数 1,712 人・428 戸 ・開発期間 昭和 50～昭和 51 年

入居開始年 昭和 46 年

計画人口・戸数 13,712 人・3,428 戸 (25.2 戸/ha)

現況人口・世帯数 10,168 人・3,585 戸 (H12 住民基本台帳)

表 2-5 緑が丘団地最寄り駅から大都市への交通アクセス
(循環バス 15 分間隔)

行先	所要時間	経由路線
大阪	74 分	20.7km (37 分) 35.1km (37 分) 緑が丘駅 新開地駅 阪急梅田駅 神戸電鉄粟生線・有馬線、神戸高速南北線 直通運転 急行 神戸高速線、阪急神戸線 直通運転 特急
		20.7km (37 分) 2.8km (6 分) 緑が丘駅 新開地駅 三宮駅 神戸電鉄粟生線・有馬線、神戸高速南北線 直通運転 急行 神戸高速線
神戸	43 分	(緑が丘→新開地は普通電車で乗車の場合は所要時間 41 分)

※ 乗り換え時間は含まない。

表 2-6 緑が丘団地の空き家・空き地について

	空き家について	空き地について
緑が丘団地	空き家件数 約 150 建物件数 約 4,000 推測空き家率 約 3.3% 参考：三木市全体の 推測空き家率は約 9.1%	空き地数 (推測) 約 230 調査対象件数 約 3,700 推測空き地率 約 6.2%
阪急日生 NT (猪名川 町域)	空き家・空き地数 (推測) 約 100 調査対象件数 約 2,230 推測空き家空き地率 約 4.5% 参考：上水道の閉栓数による推測空き家率 約 1.4%	

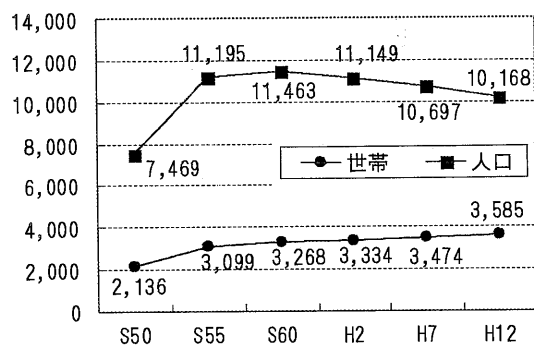


図 2-7 人口・世帯数の推移

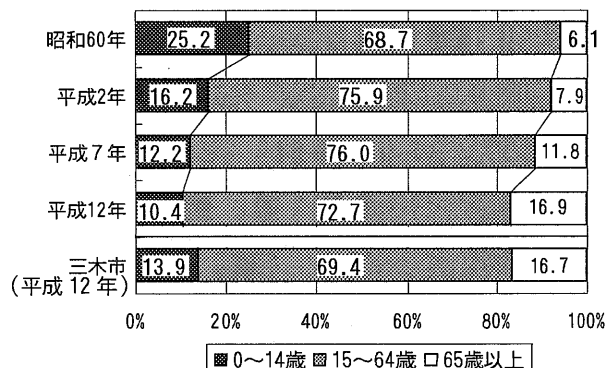


図 2-9 年齢3区分人口構成の推移

つぎに人口の推移をみると、昭和 55(1980)年の 11,195 人をピークに漸減しているが、20 年間に 9%の減少なので、成熟期を迎えた団地としてはむしろ健闘しているといえよう(図 2-7, 8)。しかし、年齢別人口構成をみると、65 歳以上人口比は 16.9%に及んでいる。さらに、55 歳～64 歳の人口率が 21.7%と異常に高いので、今後 10 年で高齢化率は一挙に 30%大きく超えることは間違いない(図 2-9, 10)。

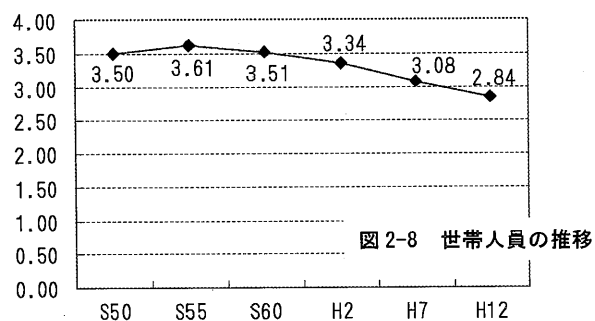


図 2-8 世帯人員の推移

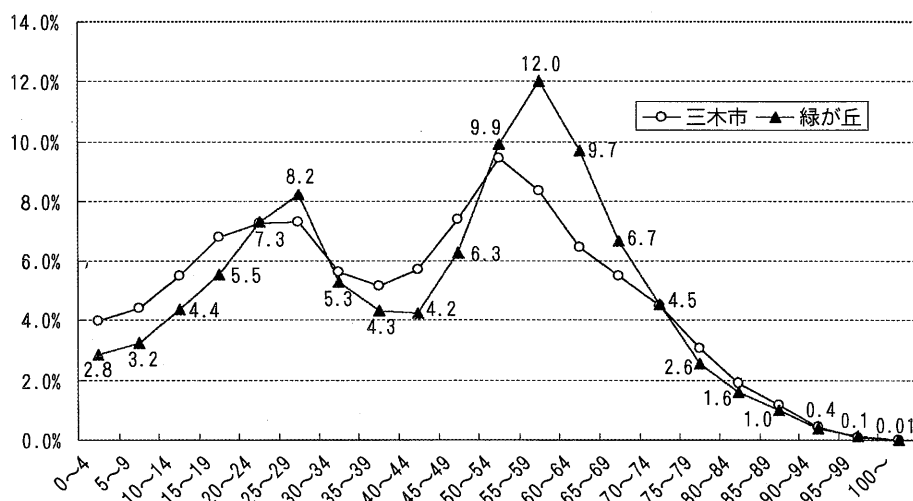


図 2-10 年齢5階級別人口構成 (平成12年)

表 2-7 芦屋浜高層団地の住宅種別戸数 (平成13年度)

住宅種別		戸数(戸)		駐車場台数(台) (設置率(%))	家賃水準 (円/月)	備考
賃貸集合住宅	兵庫県営	596	17.6%	148(24.8)		空家数50戸 空家率8.4%
	公社	595	17.6%	137(23.0)	59,800～62,800	空家数187戸 空家率31.4%
	公団	977	28.9%	320(32.8)	64,200～74,700	空家数235戸 空家率24.1%
	賃貸計	2168	64.1%	605(27.9)	—	
分譲集合住宅	公団	614	18.2%	168(27.4)	—	
	民間	599	17.7%	260(43.4)	—	
	分譲計	1213	35.9%	428(35.3)	—	
住宅計		3381	100.0%	1033(30.6)	—	

2.1.3 芦屋浜高層住宅団地

わが国でもっとも知られている高級住宅地である芦屋市の海岸を埋め立てて造成された芦屋浜高層住宅団地は、昭和47(1972)年、工業化工法による適正価格で高層住宅を供給すると同時に、高層住宅地にふさわしい良好な住環境の整備を目標に実施されたプロジェクト提案競技に当選したASTM計画(日本製鉄、竹中工務店、松下グループなど)により開発された。

今回の調査は高層住宅地区だけを対象としたので、調査結果の分析は他の2団地との対比に限ることにするが、住宅タイプ別戸数と入居状況を以下に示す。(表2-7、図2-11)

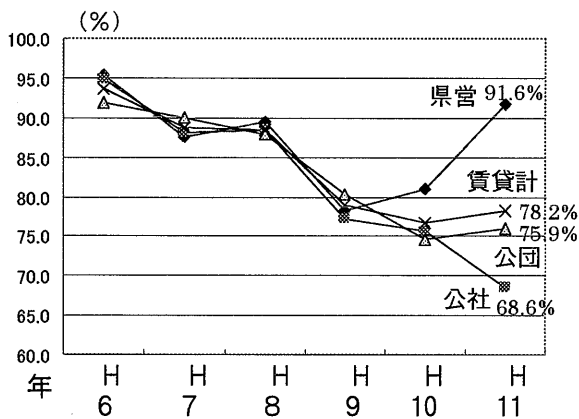


図2-11 芦屋浜高層団地における入居率

ただし公団住宅の空き家戸数は家賃値下げにより平成13(2001)年には60戸に減少した。

また供給主体が県営住宅、公社住宅、公団住宅、民間と分かれるため管理協議会を設立し、敷地や設備(温水

供給など)の維持管理、駐車場・集会所などの運営管理を共同で実施している。

2.1.4 地価の動向

平成3(1991)年をピークに前後10年は、いわゆるバブル景気で地価の暴騰暴落が激しかった時期である。この間、郊外住宅地の地価がどのように変動したかをみるために、神戸周辺7地点の地価公示価格の推移を示した(表2-8、図2-12)。

大阪に近い阪神間住宅地の地価変動にくらべ、明舞団地(松が丘)と緑が丘団地の地価は終始低水準であり、変動の幅も小さかったことが明らかである。もちろん、バブルの時期に中古住宅を購入した層はそれなりに資産価値の減少に苦しんでいるが、同じ時期に阪神間で取得した持ち家層にくらべ打撃は小さかった。

2.2 居住者意識のヒアリング調査

今回の調査は調査期間が短いこと、兵庫県県土整備部まちづくり局が事務局で住民組織との接触が非公式とはいかないこと、さらに具体的な政策提言が求められていることなどの条件から、住民代表のヒアリングによる課題の掘り起こしと整理を行うことにした。

明舞団地の場合、団地は大きく公団賃貸、公社分譲、県営住宅、戸建持ち家と4つの地域集団に区分されているので、ヒアリングもグループ別を実施した。出席者は自治会の役員が多く、年齢も高めである。しかし健康で世話好きのメンバーが主なので、積極的な発言が少なくなかった。

高齢化に伴う問題を別にすると、共通の関心事はショッピングセンターの衰退である。明舞団地の場合、団地

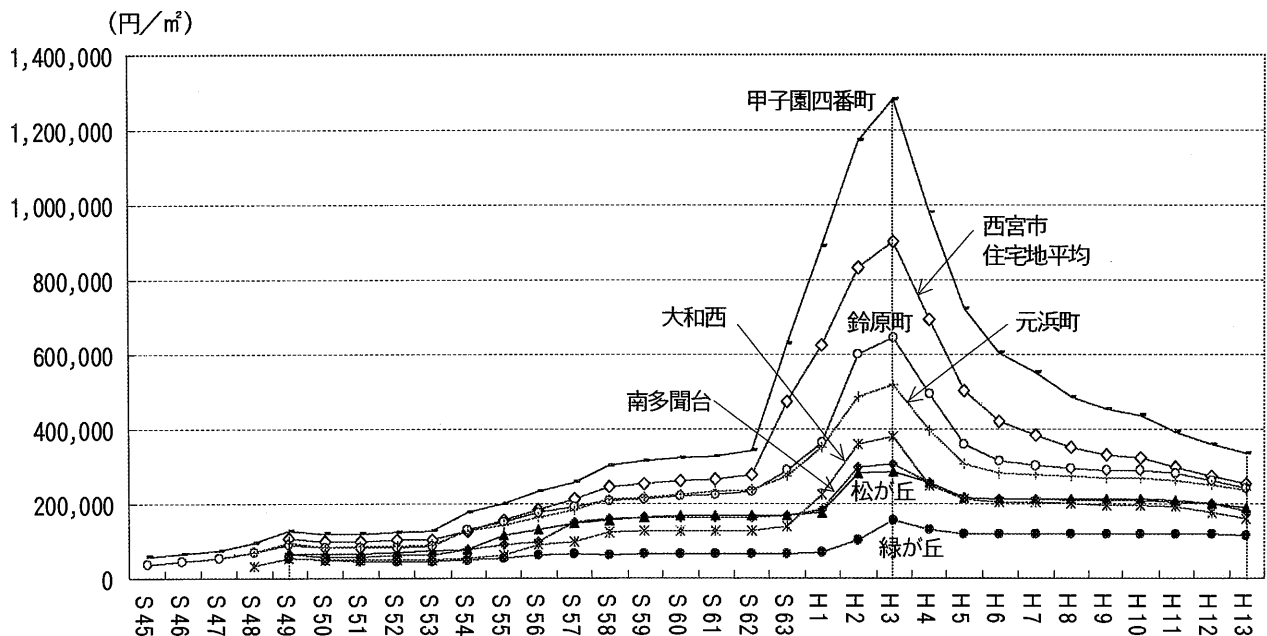


図2-12 阪神・神戸郊外住宅地における地価公示価格の推移

表 2-8 郊外住宅地の地価公示標準地点

		標準地の所在地, または、住居表示	周辺土地利用の現況	都市計画法その他法令 の制限で主要なもの
神戸市南多聞台 (明舞団地)	既存団地	南多聞台 5-4-4	中規模一般住宅が多い 住宅地域	1 低専 (50, 100)
明石市松が丘 (明舞団地)	既存団地	松が丘 3-17-11	中規模一般住宅が建ち並ぶ 閑静な住宅地域	1 低専 (50, 100)
三木市緑が丘町 (緑が丘団地)	既存団地	緑が丘町中 2-13-22	中規模一般住宅が建ち並ぶ 整然とした住宅地域	1 低専 (50, 100)
川西市大和西 (大和ネオリス)	既存団地	大和西 1-54-19	中規模一般住宅が多い 区画整然とした住宅地域	1 低専 (50, 100)
西宮市甲子園 四番町	既成市街地 (良好な戸建住宅地)	甲子園四番町 4-7	一般住宅の中にマンション 等が見られる住宅地域	1 中専 (60, 200)
尼崎市元浜町	既成市街地 (密集住宅地)	元浜町 2-66-5	小規模一般住宅が密集する 既成住宅地域	1 住居 (60, 200) 準防
伊丹市鈴原町	既成市街地 (スモール住宅地)	鈴原町 9-376	中規模一般住宅の建ち並ぶ 閑静な住宅地	1 低専 (50, 100)

外部からのアクセスは、意図的に分かりにくい構造になっている。このため通過交通の問題はないが、団地の購買力は団地を迂回するかたちで走っている幹線道路沿道に立地した郊外型大型店舗に流出し、団地中央にある明舞センター地区商店会の状況はきわめて悪い。空き店舗がかなり発生しているのは当然として、営業を続けている店舗も改善意欲に乏しいと居住者から指摘を受けている。地区センターの状況は、一層よくない。

このような状況に対処するため、明舞中央商業活性化委員会が発足し、平成 13(2001)年度に 51 店舗に対しアンケート調査を実施した。調査結果はまだ公式には発表されていないので紹介できないが、最近 2 年間に売上が減少したとの回答が 2/3 を占め、消費者が商店街に満足していると思うとの回答は 10%にとどまる。

緑が丘団地では、居住者の不満の多くは神戸電鉄のサービスに向けられている。グループヒアリングに出席した男性は、ほとんどが退職して大阪への長距離通勤から解放された居住者で、永年にわたって 6 時前に家を出る生活を送った人たちである。しかし、定年後を過ごす環境として、緑が丘団地の評価は高い。

しかし、投資としてみると、緑が丘団地の購入者はいい買い物をしたとはいえない。地元の不動産業者のヒアリングによると、最近の売買実績でいうと条件のいいところで坪 25 万円以下、すこし悪いと 20 万円を切るが、それでもほとんど買い手がつかないという。しかし、多くの居住者はローンを皆済しているので、地価低迷に

よる影響は少ない。しかし、バブルの最中に分譲された隣接の青山台では、平均で 7,000 万円程度で購入した物件が、現在では 4,000 万円以下となっていて、売りに売れない状況である。しかし緑が丘団地と違って 2 世帯住宅が多いので、なんとか破綻せずに切り抜けているのではないかという。

ところで、緑が丘団地でも、最近、三木市役所のイニシャティブで街づくり協議会が活動を始めた。協議会が実施したアンケート結果によると、回答者の 7 割が永住志向であり、閑静な住環境を高く評価する一方、不満な点として通勤の不便さと防犯上の不安を訴える割合が高い。

ただし、全員加盟型地縁組織である自治会と、任意加入が原則の街づくり協議会の間には、微妙な路線の違いがある。

2.2.1 明舞団地居住者グループヒアリング結果概要

		公団賃貸住宅		公社分譲住宅		県営住宅		戸建住宅	
ヒアリング対象者の属性等		・明石舞子A団地（明石市） ・明石舞子B団地（明石市） ・明石舞子C団地（神戸市）	男性 73 歳 居住歴 32 年 男性 65 歳 居住歴 4 年 男性 71 歳 居住歴 5 年 男性 51 歳 居住歴 22 年 男性 40 歳 居住歴 5 年 男性 75 歳 居住歴 34 年 男性 73 歳 居住歴 5 年 女性 66 歳 居住歴 20 年 男性 59 歳 居住歴 29 年	・明舞第3団地（明石市） ・明舞第6団地（明石市） ・明舞第8・9団地（神戸市） ・明舞第10・11団地（神戸市） ・明舞第12団地（神戸市） ・第2センタービル（明石市）	男性 75 歳 居住歴 23 年 男性 68 歳 居住歴 34 年 男性 65 歳 居住歴不明 女性 42 歳 居住歴 15 年 男性 75 歳 居住歴 23 年 男性 70 歳 居住歴 33 年 女性 53 歳 居住歴 26 年 女性 44 歳 居住歴 18 年 男性 72 歳 居住歴 32 年 男性 71 歳 居住歴 32 年 男性 66 歳 居住歴 25 年 女性 77 歳 居住歴 32 年 女性 73 歳 居住歴 32 年 女性 63 歳 居住歴 12 年 女性 60 歳 居住歴 15 年 男性 48 歳 居住歴 30 年 男性 36 歳 居住歴 30 年 男性 67 歳 居住歴 30 年 男性 64 歳 居住歴 30 年 男性 63 歳 居住歴 30 年	・明石舞子南鉄筋（明石市） ・明石舞子鉄筋（神戸市）	男性 73 歳 居住歴 11 年 男性 70 歳 居住歴 15 年 女性 61 歳 居住歴 34 年 女性 53 歳 居住歴 27 年 男性 44 歳 居住歴 9 年 女性 43 歳 居住歴 14 年 女性 65 歳 居住歴 11 年 女性 64 歳 居住歴 3 年 女性 60 歳 居住歴 1 年半 女性 60 歳 居住歴不明 男性 49 歳 居住歴 22 年 女性 39 歳 居住歴 11 年 ・管理戸数 410 戸、入居戸数 381 戸 （建替対象のため新規募集停止中） ・65 歳世帯主戸数 163 戸（42.8％） ・単身入居戸数 175 戸（45.9％） うち高齢単身 107 戸（28.1％） ・入居者数：741 人うち 65 歳以上 206 人（27.8％）	・南多聞台8丁目（神戸市） ・松が丘1丁目（明石市） ・松が丘3丁目（明石市） ・松が丘5丁目（明石市）	男性 73 歳 居住歴 33 年 男性 70 歳 居住歴不明 男性 69 歳 居住歴 34 年 男性 69 歳 居住歴不明 女性 49 歳 居住歴 1 年半 男性 58 歳 居住歴 20 年 女性 35 歳 居住歴 2 年半 女性 70 歳 居住歴 33 年 女性 63 歳 居住歴 33 年 男性 45 歳 居住歴 3 年 女性 60 歳 居住歴 28 年 女性 55 歳 居住歴 28 年
住宅・団地の 評価について	評価できる点	・緑が多い。 ・交通の便がよい。 ・住みやすい。 ・自分の所帯（高齢者3人）にはちょうど良い。		・愛着がある。 ・便利である。 ・静か。 ・人間関係がよい。		・家賃が安いので住み続けたい。 ・良い町だと思っている。 ・子育てには団地の環境は良い。誰かが見ていてくれる。		・静かでいいところ。 ・環境は気に入っている。	
	現状の問題点	・最近に住みにくくなっている。 ・震災以降、マナーの悪い住民が増えた。 ・高齢者と空き家が当面の問題。 ・最近は暴走族がうるさい。 ・バイクのガス抜きや車上荒しなど、小さな犯罪が意外と多い。 ・高校生の子供は出ていきたい、団地住まいが恥ずかしいと言う。団地のイメージが古臭いようだ。		・明舞センターの活気がない。 ・老朽化が最大の問題。 ・防犯面が悪化。自転車置き場でのいたずら・盗難が頻発。ここ1、2年で暴走族が多くなった。 ・松が丘公園は見通しが利かず危険。小学校でも危険な場所として指導されている。 ・メゾネット形式の住棟では居室階からの2方向避難ができない住戸がある。 ・団地内に警官の数が少ない。		・住宅の老朽化が問題。 ・駐車場の不足している。一方で、高齢化で駐車場に空きが出ている団地もある。 ・震災後、上階の音が響くようになった。 ・風呂とトイレが一緒になっており間取りが悪い（明石舞子鉄筋）。 ・防犯面が悪化。パチンコ玉で窓ガラスを割られるという事件があった。 ・静かすぎて不安。住民同士のコミュニケーションの場がほしい。 ・バス停から団地までの道が暗すぎる。		・多くの施設が減った。寂しい。 ・夜になると真っ暗で怖い。 ・神戸市の境界部にあるため、市の他地域と比べて福利厚生面で劣っている。疎外感がある。 ・防犯面が悪化。公園で高校生が火遊びをしている。 ・警官が減っている。	
現在の住宅について	住宅の建替・改善について			・建替はいくつかの団地で検討されたことがあるが、進まなかった。 ・建替えは高齢者が多く、資金的に難しい。		・バリアフリー化の要望がある。階段室には部分的に手すりが付いているが、団地全体で行って欲しい。 ・集会所にはお通夜もできるように和室がほしい。 ・建替は望ましいが、家賃の上昇が問題。 ・ひょうご 21 世紀県営住宅整備・管理計画において建替事業の対象候補として挙げられている。 ・建て替えるなら出来るだけ早く。高齢者が新しい住宅にもどれるように。			
	住宅・住宅地の管理、環境の保全等について	・団地全体が暗くて引ったくりが多い。電灯のワット数を上げる必要がある。 ・公団住宅は空地が多だけに、周辺住民が入り込んで迷惑を被っている。		・公社が管理しているので賃貸住宅のイメージを持っている人が多い。 ・あと数年で償還が終わるので不安。自治会とは別に委員会をつくり管理組合設立に向けた勉強会を行っている。 ・敷地境界の設定に問題があり、公社ともめている。 ・数年後に給排水、ガス設備等の修繕を予定しており1億8,800 万かかる。 ・社宅化や借家化が進んでいる。誰が住んでいるか分からない状況もある。 ・明舞団地内の住み替えは結構ある。県住や公団から公社分譲の転居が多い。		・団地内に放置車両があるが、県でも市でも警察でも対応してもらえない。 ・高齢者が多く、通常は取り合いになる花壇が空いたままになっている。 ・廊下の電灯の取り替えが難しい。高齢女性ではできない。		・敷地分割が起こっている。敷地が大きすぎて処分に困っている人もいる。 ・1 敷地にアパートを建設する計画があがっている。絶対反対すべきとの意見が多い。 ・建築協定をつくろうという話も出たが、立ち消えになった。 ・これからでもルールづくりに取り組みたい。事例や良い方法を教えてもらいたい。 ・集合住宅の建替の際に、戸建て住宅地の住環境を悪化させないような配慮が必要。	

		公団賃貸住宅	公社分譲住宅	県営住宅	戸建住宅
自治会活動・コミュニティ活動等について	自治会活動等について	・若い人には参加してもらえず、高齢者ばかりがやらざるを得ない。	・自治会は全員参加だが、参加していない人がいる。 ・借家化、社宅化が進み、実態が自治会では把握できていない。	・今は自治会活動が出来ているが、高齢化が更に進む将来、自治会活動ができるか心配。 ・駐車場の管理は自治会で行っている。 ・自治会費（共益費）は自治会で徴収している。 ・草刈りを業者に頼むか否かで棟毎に自治会費が変わる。 ・月 400 円の自治会費を払わない人がいる。	・自治会の高齢化が進んでいる。若い人は参加してくれない。 ・祭りやイベントは連合自治会で行う。 ・自治会で取り組んでいるのは、春と秋の町内一斉清掃と花見大会。
	その他のコミュニティ活動について	・地域の活性化のためになることを「行政」が考えるべき。		・友愛訪問活動のボランティアがいる。高齢者の安否確認や給食等の活動を行っている。神戸市から助成を受けている（1グループあたり年間2万円）。	・有志で明舞児童公園の管理をしている。評判がよく、外部からも親子連れがくる。 ・朝霧自治会に高齢者支援のボランティアグループがあり、お食事会等をしている。高齢者がお世話し、お世話されている。
	活動の場について	・E ラウンジはほとんど利用されていない。公団の老人会をつくと既存の老人会を分裂させることになる。 ・隣接する神戸市の地域福祉センターの方が利用されている。	・噴水広場がなくなったのでコミュニティ活動を行う新たな場が必要。 ・空き店舗を利用してふれ合いの場や NPO が集まるところをつくるなどの検討が必要。	・住民同士のコミュニケーションがない。コミュニケーションの場が欲しい。	・専用の集会所がない。神戸市域は地域福祉センター、明石市域はコミセンを使用している。 ・ボランティア活動の拠点となる場が神戸市域にない。
	居住者について	・サラリーマンが5割、年金生活者は3分の1ほどいると思う。 ・若い人は腰掛けで住んでいると感じがする。 ・独立した子供達は明舞団地に住んでいない。	・高齢化が進み、亡くなる人や一人暮らしになる人が増えている。	・明石舞子鉄筋（神戸市域）380 戸の半数が単身。高齢単身世帯は約 100 戸。高齢単身が増えている。 ・中国系の住民が多く、コミュニケーションがとれない。 ・精神的におかしな人もいる。県も警察も何もしてくれない。	・子供世代が帰ってきて子供の数は増えてきている。最近、子供会ができた。 ・敷地細分化されて建てられた住宅に子供が多い。
	行政区分が分かれていることについて	・やりにくい。ゴミや福祉等のサービスが自治体により違う。 ・団地内に3社のバスが走っているが、高齢者用無料バスが行政ごとに分かれている。	・やりにくい。交番などでも管轄にこだわるところがある。行政のサービスの境界を無くすべき。		・中央病院では明石市と神戸市の住民で治療費が異なる。
	その他		・コンサル派遣等まちづくりのための情報がほしい。 ・各団地が交流できる場を設けてもらいたい。		・エコマネーの事例があれば勉強したい。そういう仕組みがあればみんなやと思う。
子育て環境について			・若い人を呼び込むためにも子供の遊び場を充実させる必要がある。	・子育てには団地の環境は良い。誰かが見ていてくれる。	・明石市では学童保育が5時までと早いので、退職か引越しを考えなくてはならない。 ・小さな子供が家の周りにほとんどいないので近くに友達ができない。
明舞センター等について	日常の買物等について	・買い物はピーコックが多い。 ・その他、松が丘のトーホー、駅前のコープを利用。 ・大久保のイズミヤまで車を出す。 ・ピーコックは最近品が良くなってきた。 ・明舞センターは何もなくほとんど行かない。 ・近隣センターは行ったら腹が立つだけ。何も無い。 ・小家族にあった売り方（小パック等）が必要。	・よい駐車場がないためセンターにはほとんど行かない。 ・立体駐車場は止めにくて人気がない。 ・キリン堂ができると専門店がつぶれるのではと心配。	・高齢者や身体が悪い人にとってセンターは必要。 ・さくら銀行がなくなり、みなと銀行だけになり不便。 ・朝霧サブセンターのトーホーは元気。 ・ピーコックは価格は高いが品物がよい。	・買い物は価格面から車で遠出することが多い。
	明舞センターの整備について	・キリン堂の駐車場整備は評判が悪い。シンボルであった噴水がなくなってしまった。 ・滞留する場所がない。子供が遊んだり、お母さんがおしゃべりをする場所や、文化施設等が必要。 ・県や公社が入った活性化協議会でつくったセンター再生構想案について、県はもっと本腰を入れるべき。	・空き店舗を利用してふれ合いの場や NPO が集まるところをつくるなどの検討が必要。 ・噴水広場をつぶして駐車場を設置するのはおかしい。盆踊り等のコミュニティ活動を行う場がなくなった。 ・センター周辺の路上駐車が問題。 ・若年層に対しては子供を遊ばせられる場が、高齢者に対してはバリアフリー化が必要。 ・YMCA のプールが無くなったのは残念。スポーツジムが良いのでは。 ・団地の中心はやはり明舞センター。	・若者が利用するような施設、魅力ある建物が必要。	・県と両市が一緒になって文化・健康施設を建設してもらいたい。 ・高齢者が集まり憩える施設がほしい。
その他		・このような高齢者の声ではなく、若い人の意見を聴くべき。 ・公務員の資質の向上が最優先だ。	・30年以上もたってはじめて県が動くのは何故か。 ・公社を指導監督するのは県の仕事だ。	<県住の申込手続きについて> ・県住の申込手続きが煩雑。 ・高齢単身の者にとって保証人を複数立てるのは困難。 ・県住内の住み替えにも同様の手続きが必要で大変。 <県住の住み替えについて> ・単身で広い部屋に住んでいる人と、家族で狭い部屋に住んでいる人を入れ替えるような仕組みができないか。	・県は当初「西の芦屋」にしようと言っていたが、今ではすっかり寂れている。 ・今さら、県は関係ないというのは無責任だ。 ・まちづくり自体には反対しないが、活性化と一緒に住環境を守ることを考えて欲しい。 ・地価が下がっていることは、次に買うところも下がっているだろうからそれほど気にならない。

2.2.2 緑が丘団地居住者グループヒアリング結果概要

ヒアリング対象者属性	・緑が丘町西1丁目 ・緑が丘町西2丁目 ・緑が丘町西3丁目 ・緑が丘町中1丁目 ・緑が丘町中2丁目 ・緑が丘町中3丁目 ・緑が丘町東1丁目 ・緑が丘町東2丁目 ・緑が丘町東3丁目 ・緑が丘町東4丁目 ・志染町青山5丁目	男性 68 歳 居住歴 30 年 西 1 丁目自治会 女性 61 歳 居住歴 30 年 婦人会会長 女性 60 歳 居住歴 30 年 連合自治会長 男性 51 歳 居住歴 27 年 西 3 丁目自治会 男性 73 歳 居住歴 26 年 社会教育推進委員 男性 68 歳 居住歴 30 年 中 1 丁目自治会長 男性 48 歳 居住歴 28 年 PTA 役員 商店主 男性 75 歳 居住歴 26 年 中 2 丁目自治会 男性 64 歳 転勤が多く定年退職後に落ち着いて住み始めた。中 3 丁目自治会 男性 63 歳 居住歴 23 年 中 3 丁目自治会防犯協会。緑が丘支部事務局長 男性 73 歳 居住歴 29 年 東 1 丁目自治会長 男性 65 歳 居住歴 30 年 東 1 丁目自治会副会長 女性 51 歳 居住歴 14 年 緑が丘中 PTA 役員 男性 63 歳 居住歴 21 年 東 2 丁目自治会長 男性 69 歳 居住歴 29 年 男性 76 歳 居住歴 24 年 東 4 丁目自治会長 女性 45 歳 居住歴 14 年 緑が丘東小 PTA 役員
住宅・団地の評価について	評価できる点	・静か。 ・空気がきれいで美味しい。 ・水が美味しい。 ・近隣関係がなごやか。やさしいまち。 ・みんなが同時期に入居しているので親近感がある。 ・住宅地の中はお店もあり便利（駅前には何もないが）。 ・森林の散歩ができる。今後は防災公園もできる。 ・囲碁やスポーツなど趣味の施設が充実している。 ・家に帰るとホッとする。
	現状の問題点	・大きな問題は特にない。 ・空地・空家が問題。連合自治会で対策を検討中。 ・高齢化が急速に進んでいる。役員も高齢化している。 ・老人の一人暮らしの人が、倒れて 2 日間わからなかったということがあった。日頃のコミュニケーションが大切。 ・道路から玄関まで 5～6 段あり、年寄りが訪ねてきた時に困る。 ・車がないと暮らせない。高齢化を考えるとバスの利便性向上が必要。 ・最近凶悪な犯罪が増えているので、緑が丘駅が無人駅になってしまったことが心配。 ・車の通行量はものすごく多くなった。広い通りに面しているのうらさ。
現在の住宅・住宅地について	立地について	・最初の頃は大阪まで 2 時間 20 分かかった。今は 1 時間 40 分。 ・大阪への通勤はすごく負担だったので、単身赴任した。土日はここに帰ってくるとリラックスできた。 ・大阪へ通勤は負担だったが、自分で選んだ家だからと我慢した。 ・都会の便利さより田舎の自然を取る。
	住宅の建替・改善等について	・最近リフォームの売り込みが多い。 ・団地の老朽化が進み、建替が多くなってきた。 ・住宅は建替えたいが、年金暮らしなので資金的にできない。 ・修繕や増築をしたので建替えなくてこのまま住みつづけたい。 ・家は最初プレハブの平屋。12 年前に鉄骨を入れて 2 階を増築。 ・部分的なリフォームはやっている。 (屋根の取り替え、外壁の塗り替え、内張りの取り替え、階段とトイレの手すり設置) ・緑が丘町内で住み替えた。きれいな住宅に移ることが目的。 ・家が大きすぎるので小さい家に移りたい。
	空き地・空き家について	・東 1 丁目では 404 区画のうち完全な空き地が 4 ケ所、空家が 7 ケ所、駐車場になっているのが 5 ケ所ある。 (全部で 4%) ・空地は駐車場化しているの多いが、それでも駐車場は不足。 ・所有者が遠方に住んでいる場合が多く、連絡が取れない。
	敷地分割について	・敷地分割はあるが余り問題にはなっていない。敷地を分割するとともな住宅が建たない。
	住宅の価格について	・住宅は場所によって状況は違うが、3000 万円までなら、何とか売れているようだ。 ・バブル期は 7000 万円ぐらいまで上がった。隣接する青山は 1 億だった。
	将来の住まい方について	・1 人で住むには住宅が大きいので、みんなで住むことを考えてもいい。土地を手放し、空家や空地を利用してコレクティブハウスを建て、そこで暮らしたい。 ・土地を売って都心に出ることもできるが、やはり愛着があり、知り合いが多いこの地で暮らしつづけたい。 ・老人ホームなどの施設はたいがいまちの外れにあるため、元気な高齢者には向かない。まちの真ん中に住みたい。 ・高齢単身の“元気な”人が住みやすいまちにすることが必要。

自治会活動・コミュニティ活動等について	自治会等について	・高齢化が進んで役員のなり手がいない。 ・自治会活動は活発。住民にもいろんな行事に参加してもらっている。 ・親睦旅行や餅つきなどの親睦活動は連合自治会ではなく、各自治会で行っている。親睦旅行は 280 世帯中 80 人が参加（東 2 丁目）。 ・東、中、西各地区で高齢者ふれあい親睦会を行い（年 5 回）、会食、余興を楽しんでもらっている。費用は自治会が負担。 ・自治会費は各自治会で若干違うが、月に 300～400 円。 ・バザーによる資金集めを昨年末に行った。集まったお金 30 万円で夜間パトロール（週 1 回実施）用のジャンパーを購入した。 ・婦人会は行政のお手伝いが主な活動で、会員も 400 人と大きな団体であり、若い人は寄り付かない。役員の高齢化が進み、将来的には解散を考えなければいけないだろう。 ・婦人会の役員は断る人でもボランティア活動は行っている。1 人で個人的に行けて、比較的自由にやれる活動なら手はいる。 ・子供会で月に 1 回新聞の分別回収を行っている。20 名くらいの参加がある。 ・老人会で友愛訪問活動を行っている。老人会に加入していない人は民生委員が対応している。
	地域イベントについて	・ふるさと祭り（夏）、みどり祭り（秋）、文化祭が 3 大祭り。祭りの際に子供世帯に帰ってきてもらうためには、ふるさと祭りはお盆の時期にやった方が良さかもしれない。（現在は 8 月第 1 週） ・緑が丘東小学校は緑が丘子供会と青山子供会に分かれており、青山子供会はこれまで祭りには参加していなかった。昨年から青山子供会からも参加できるようにしてもらった。
	その他コミュニティ活動について	・スポーツ・文化活動は非常に活発。公民館活動が盛んで文部大臣賞をもらった。 ・緑が丘町ボランティアセンターで週に 1 回給食サービスを行っていたが、昨年、市に移管。高齢化が進み、ボランティアによる週 1 回の給食では間に合わなくなってきたのが主な要因。ボランティアセンターでは、市の社会福祉協議会と新しい方法を生み出していこうという準備段階。 ・給食サービスで活動していた人たちが力を他にに向けて、昨年の秋から介護支援センターで毎週金曜日にサロン（お茶会）を開催。65 歳以上の高齢者に呼びかけており、かなり好評。 ・公民館がやっていた給食サービスは、昨年で打ち切られた。 ・ふれあいネットワークを作ってお互い声を掛け合おうということをやろうとしているが、壁があって進んでいない。 ・緑が丘地区明るい町づくり推進協議会（明町協）は緑が丘町の 12 自治会、および老人会、婦人会等の計 24 団体で構成。設立は昭和 54 年。 ・明町協で年に 1 度「地域課題研究大会」として講演会を開催している。今年のテーマは「安心・安全のまちづくり」。 ・トライやるウィークの学生が老人会と活動をしている。関西国際大学の学生も積極的にボランティアをやっている。 ・エコマナーについて、勉強はしているが、まだ人に頼らないといけなところまではいってない人が多いので、現実的ではない。 ・デマンドバスは以前やってみたが、運転ボランティアの問題があってやめた。 ・NPO 団体はまだない。
	活動の場について	・公民館はいつもいっぱい。自治会館は利用料がかかるので空いている。 ・自治会館は、現在約 20 団体の利用がある。運営には 6 人のパートを雇っている。年間 1000 万円程度の運営費がかかる。 ・三木市からの連絡や公民館での配布資料も自治会館に届く。 ・自治会館は葬式によく使われている。（月に 2 度程度） ・公民館は遠い。車や自転車に乗れない高齢者は利用できない。 ・元気に外を出歩けない高齢者のために空家を市が借上げて、身近な交流スペースにできないか。
	居住者について	・以前は 1800 人いた児童数が、現在は 3 百数十人になっている。 ・子ども世代が出て行って、高齢夫婦だけの家が増えている。 ・若い人が入ってくるようなまちにする必要がある。 ・若い人が入ってきても、共働きで 2 人とも昼間いないので何の足しにもならない。 ・少なくとも今いる若者を外に出さないことを考えないといけない。昨年末に三木市が窓口になって、三木市の若者のお見合いイベントを開催した。（80 名参加） ・自由が丘は賃貸住宅があるので、入れ替わりで若い人が入っている。緑が丘は戸建ばかりなので若い人が入れない。 ・近所づきあいは挨拶する程度。趣味での付き合いはある。 ・2 世帯住宅は少ない。4、5 件しか知らない。
商店街等について		・店の売上はここ 10 年は確実に減ってきている。 ・商店街は、スーパーマーケットのように何でも揃っていない。 ・商店街自体が高齢化して商売が続けられないというのが現状。 ・商店街は専門的な商店街になることと、お年よりのための取り組み（例えば、高齢者向けの宅配など）が必要。若い人を呼んでくるというより、高齢者の人が利用しやすいものに。 ・トーホーがあるが、現在は改装工事のため休業中。ないと不便とつくづく感じる。 ・サティができてから商店街はしんどくなってきた。空き店舗は子供が少なくなってきたからじりじりと増えてきた。 ・商店街は駐車場が裏手にあって不便。表通りは違法駐車が多く、交通に支障をきたしている。 ・商店街は閉まるのが早い。7 時半くらいには閉まってしまう。サティは 9 時までやっている。

2.3.1 ケーススタディ団地の課題の整理

ケーススタディ団地に関する住民の意見をベースに、今回実施した住宅管理主体へのヒアリング及び居住地環境評価の結果を加味して団地の課題を整理する。

	明舞団地の課題	芦屋浜高層団地の課題	緑が丘団地の課題	主要課題の抽出(3団地の課題を総合して)
家族像・ ライフスタイル	・高齢化が急速に進行している。とくに戸建て地区が顕著 ・少子化の傾向にある。 ・世帯人数の減少が続いている(H7に2.64人)。 ・女性の社会進出, 居住者の高学歴化等が進行し, 家族観やライフスタイルの変化が大きい。	・震災後, 高齢化, 少子化が進んでいる。ただし, 公団住宅では若年世帯の増加傾向がある。	・若年層の流入がほとんどない。一方, 子供世帯が通勤の不便さ等から流出している。 ・この結果, 今後急速に高齢化が進行する(10年後, 65歳以上人口は約4割に達する)。 ・単身世帯, 二世帯が増加している(約4割)。	・少子・高齢化の進行(若年層の減少, とくに戸建地区において顕著) ・世帯規模の縮小(単身・二世帯の増加) ・家族観・ライフスタイルの変化(女性の社会進出, 高学歴化の進行等)
住宅・ コミュニティ	・多様な世代の居住が望まれている。 ・定住志向が高い(約6割)。 ・住宅が狭小で老朽化が進行している。 ・分譲マンションの建替えが必要になってきている。 ・長期積み立て分譲住宅はH14以降の償還後の管理体制づくりが必要である。 ・戸建て住宅地では敷地の細分化により環境の悪化が進むおそれがある。 ・共同住宅はデザインが均質で, 単調な街並みを生み出している。 ・建物や外構のデザインに魅力, 個性がない。 ・コミュニティ活動が活発である。 ・地域活動には専門家による調整が必要である。	・5層スキップ方式のため, 住戸アクセスが不便である。高齢者等の負担が大きい。 ・公社住宅では, バリアフリー住宅への高齢者優先入居システムがない。 ・エレベータ1基当りの住戸数が多い。 ・階段室が狭く, 閉鎖感が強い。非難時の安全性にも不安がある。 ・共用スペースが快適でない。防犯上も不安。 ・駐車場が不足している(設置率49%)。 ・コミュニティ活動が活発である。 ・住棟専用の集会所がない。 ・建物デザインが周辺に調和していない。 ・敷地内に4主体の共有地が存在する。 ・駐車場, 集会所の利用料による共用部分の管理が採算割れしている。	・住民の永住志向が高い(約7割)。 ・閑静な住環境に住民の満足度が高い。 ・幼児の遊び場が不足している。 ・屋外空間が活動, 憩いの場として快適でない(普段, 人があまり屋外ですごしていない)。 ・防犯性能に不安がある。とくに住宅地密度が低い上, 空家や空き地の発生が増え防犯機能が低下している。 ・自治会活動や公民館活動が活発である。 ・近所づきあいが親密である。	・住宅の狭小・老朽化の進行 ・分譲マンション建替えの必要性拡大 ・戸建敷地の細分化の進行(閑静な住環境の混乱) ・魅力と個性に乏しい単調な街並みデザイン ・幼児の遊び場の不足 ・生活空間としての快適さを欠く区画道路 ・空家・空き地の増加による防犯性能の低下 ・安全性・利便性に問題が多い住戸へのアクセス(エントランスホール, エレベータ, 共用階段) ・防犯性能・快適性が低い住棟内共用スペース ・駐車場の不足 ・共用部分の一元管理方式の行き詰まり ・活発なコミュニティ活動の育成 ・親密な近所づきあいの維持・継続 ・長期積み立て分譲住宅の住民管理体制の不備
商業施設・ 公共公益施設	・身近に生活利便施設がない。 ・商業施設の駐車場が不足している。 ・地区センターが魅力に乏しい。配置が悪く, 建物も老朽化が進行している。 ・飲食店, スーパー, 深夜営業店等の強化が必要である。 ・遊休化している教室の有効活用が必要である。 ・NPO団体がある。配食サービスも行っている。 ・デイサービスセンターがない。 ・道路網が段階構成を取っていない。 ・安全な歩行者動線ネットワークができていない。 ・自転車動線が整備されていない。 ・生活支援施設の整備に行政間調整が必要である。	・身近に生活利便施設がない。 ・センター, サブセンターが衰退している。 ・ダイエーは規模が中途半端である。 ・スポーツクラブは少子化で経営が苦しい。 ・公民館, 児童館, 図書館等がない。 ・デイサービスセンターがない。	・商店街の活気が不足している。 ・駅前の賑わいが乏しい。 ・都市施設が全般に不足している。 ・鉄道が複線化しておらず, 通勤に不便である。 ・自転車道が整備されていない。 ・安全な歩行者動線ネットワークができていない。	・身近な生活利便施設の不足 ・利便性や魅力に欠けるセンター, 商店街及び駅前地区 ・駐車場が不足している商業施設 ・身近な高齢者福祉拠点(デイサービスセンター等)の不足 ・都市型の文化, 交流, 娯楽施設等の不足 ・有効利用が求められる遊休教室の存在 ・歩行者, 自転車への配慮を欠いた道路網
自然環境・ 文化環境等	・緑やオープンスペースが豊かである。 ・住民は緑や自然の継承を重視している。	・六甲山や瀬戸内海への眺望に優れている。	・自然環境が豊かである。 ・関西国際大学やコープ神戸協同学苑が立地している。 ・三木総合防災公園が近接している。 ・周辺に美しい自然の景色がある。	・豊かな緑, 自然の保全・継承 ・優れた眺望景観の維持・保全 ・文化資源・活力資源としての大学等の有効活用

2.3.2 ケーススタディ団地の課題のまとめ

既往の調査やヒアリングによって抽出された郊外住宅団地における共通課題を、その要因別に整理する。

① 居住者の属性やライフスタイルの変化

- ・入居第1世代の加齢による高齢化が進み、団地の活気が乏しくなったこと。
- ・単身世帯や共働きなど家族形態や就業形態の変化に住居や住サービスが適応できないこと。
- ・画一的で窮屈な団地ライフが、若い層に敬遠されてきたこと。
- ・インテリアやITなど、新しいライフスタイルの実現に障害が多いこと。

② 開発が古いために生じた機能や設備の陳腐・老朽化

- ・駐車スペースの不足、通過交通の増加、車両の大型化などへの配慮不足。
- ・標準世帯以外のサービス（高齢者、単身女性、外国人など）の欠如。
- ・バリアフリーやユニバーサルデザインなどのコンセプトの不備。
- ・高齢者の増加や非行、ひったくりなど防災、防犯など安全面における配慮不足。
- ・オープンスペースの配分が公園などに偏り、緑歩道など身近なうるおいの場所が貧弱。
- ・単調な建築デザイン、魅力に乏しい街並み、人が近づけない空間による分離。

③ 官僚的、硬直的な管理システム

- ・公的賃貸住宅における入居者ニーズを無視した管理体制
- ・自治会活動の停滞と上意下達団体への転向。
- ・公共バスの経営不振によるサービス低下。

③ 利用者のニーズに対応できないサービス

- ・ショッピングセンター・近隣センターの活力低下。
- ・生徒・児童の減少による学校存続の危機。
- ・保育所・学童保育のサービスが現実のニーズに対応していない。
- ・高齢者にたいする給食サービスやデイサービスの不備。

④ 住宅の老朽化

- ・適切なメンテナンスの不足。
- ・空き地・空き家の増加。
- ・増改築による日照、騒音、通風などのトラブル多発。

も視野に多種多様な住民活動を許容できる環境整備が必要となる。

- ・そのため、自治会等の既存住民組織が自ら存在意義を再認識し、住民が地域の課題を自主的に発見・解決できる場として発展的に自己改革していくことに期待し、また、NPOや民間企業にあっても、ミッションや地域密着型活動の詳細を積極開示し、地域に信頼されるための継続的な努力が必要である。
- ・行政の役割は、これら住民の意思決定を尊重し、住民組織に対する法人格等の付与を通じて適宜行政権限の委譲を図りつつ、住民主体のコミュニティづくりを直接間接に支援することにより、次世代に良好な住宅・住宅地ストックを継承することである。

(2) 推進体制の形成プロセス

住宅・住環境の維持・管理・運営を、居住者が主体となってマネジメントできる仕組みづくりを段階的に進めるため、次のプロセスをイメージする。

① 団地及び団地を取り巻く状況の認識段階

- ・フォーラム、ワークショップ等の実施、現況の把握、まちづくり協議会等の設置
- ・行政による積極的な情報公開と学習機会の付与、コンサルタント等による指導・助言

② 団地再生計画等の検討段階

- ・まちづくり協議会等における団地再生計画等の検討、各種取り組み施策の構築
- ・行政による活動費助成等、コンサルタント等による計画策定支援・コーディネート

③ 団地再生のための各種取り組みの実施段階

- ・住民有志によるコミュニティ活性化事業、生活支援サービス提供事業等の実施
- ・行政による活動費助成等、外部NPO等による運営支援

④ 団地再生のための“組織化”の段階

- ・各種取り組みを包含する居住者組織（NPO若しくはNPOのコンソーシアム）の設立
- ・行政による情報の公開と組織への権限の付与、外部NPO等による運営支援

⑤ 団地周辺地域との連携、交流拡大段階

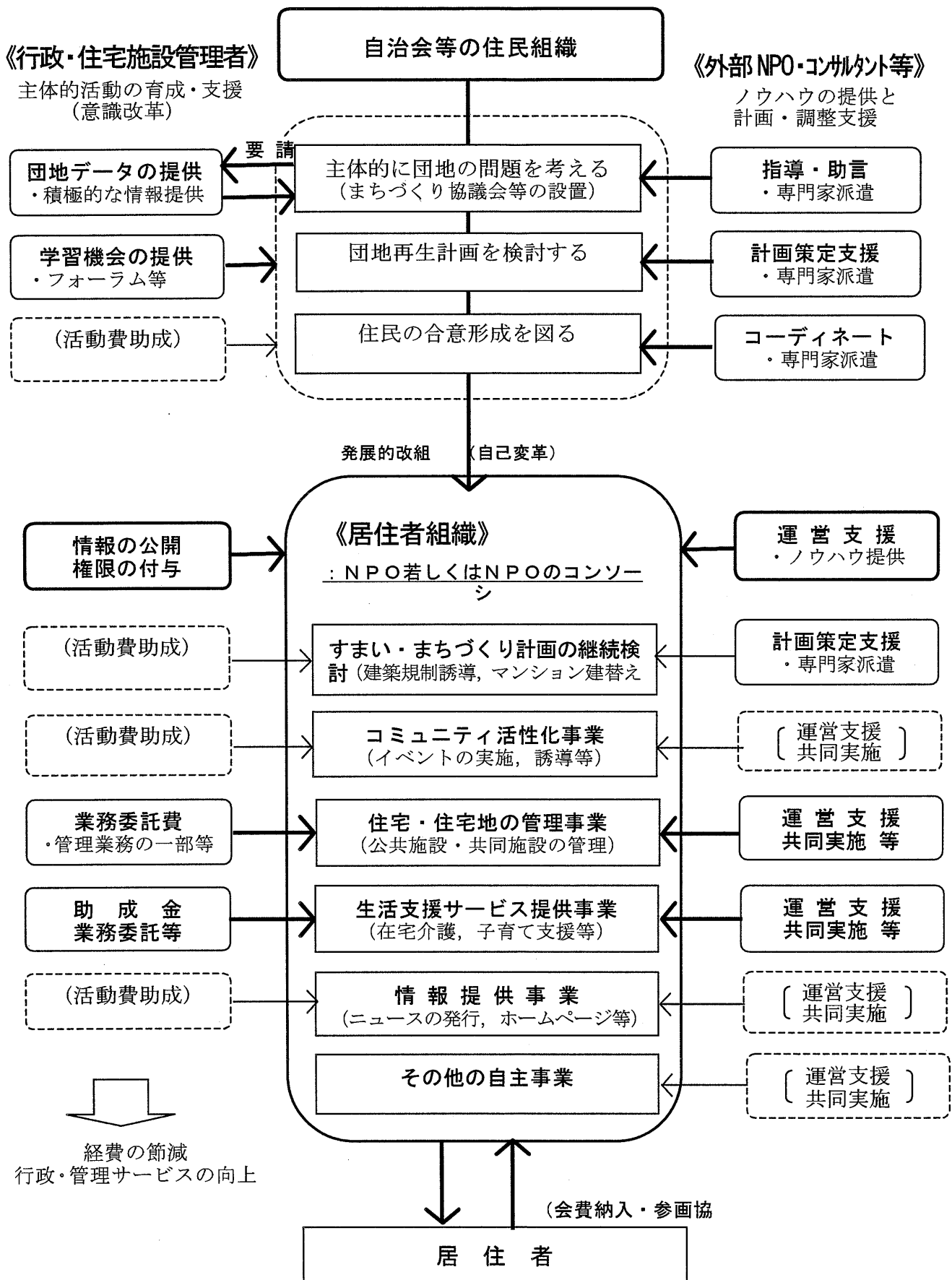
- ・広域的な施設・交通網整備の推進、環境保全・防犯・防災活動等の連携

2.4.1 団地再生の推進体制

(1) 基本的な考え方

- ・ 地方分権の推進や自己責任原則の徹底の時代となり、既存団地の再生には、地域の多様性や主体性を支える住民の自治能力の向上が極めて重要である。
- ・ また、住民の高齢化や住宅ストックの老朽化が進展しているなか、住民の参画と協働によるマネジメントを実現するには、行政支援だけではなく、NPOや民間企業の参入

(3) 推進体制のイメージ





3 むすび

本稿では、昭和40(1965)年代に神戸市近郊で開発された3つの郊外住宅団地を取り上げ、それぞれが当面している課題と、団地再生の方向について検討した。ここで団地再生に関する具体的なメニューを示すことはできなかったが、これについては今回の調査をもとに兵庫県がまとめた『元気なまちであり続けるために—私たちの団地再生マニュアル—』(兵庫県県土整備部まちづくり局住宅地課刊)を参照されたい。

ここでは結論に代えて、今回の調査で改めて痛感した点を2つ挙げておきたい。第1は、年輪を重ねたコミュニティの強さである。同じ時期、やはり都市住宅学会関西支部のメンバーが中心になって、神戸、芦屋、西宮の臨海部で開発された3つの大規模復興公営住宅団地の実態調査が行われた。この3つの団地で供給された住宅は、設備や住環境の水準からみると公団住宅に匹敵する質の高さを誇っている。しかし、仮設住宅入居者優先の方針により、居住者の年齢構成は30年前に建設された明舞団地や緑が丘団地によく似ている。ところが、コミュニティのつながりという面では、当然ながら大差がある。今回の調査で、多くの自治会役員にお会いしてご意見をうかがったが、高齢にもかかわらずお元気がつ積極的で圧倒される思いであった。

第2は、計画的に開発された郊外住宅団地衰退のメカニズムである。管見によれば、新陳代謝を促進する空間的・機能的なシステムがビルトインされていないことが主たる原因だと思う。細部にいたるまで土地利用を定め、住宅地のなかにSOHOや工場の侵入を規制する仕組みが、まちの自発的なインキュベーター機能を窒息させた疑いがある。そうだとす

れば、今後はNPOやコミュニティビジネスの参画によって、まちに賑わいを取り戻す政策に期待が寄せられよう。

最後に、今回の報告は「既存団地再生方策検討委員会」の成果であり、興味深い知見があったとすれば、それは委員会の委員諸氏に帰せられることを記しておきたい。もちろん、本稿における意見は個人のものです委員会に責任はない。委員会の構成は以下のとおりである。

顧問 : 巽 和夫 (京都大学名誉教授)
委員長 : 小森 星児 (神戸山手大学)
副委員長 : 室崎 益輝 (神戸大学都市安全センター)
委員 : 高田 光雄 (京都大学工学研究科)
田端 和彦 (兵庫大学経済情報学部)
根本 敏行 (兵庫大学経済情報学部)
檜谷美恵子 (大阪市立大学生生活科学部)
三輪 康一 (神戸大学工学部)
有村 桂子 (いるか設計集団)
後藤 祐介 (GU計画研究所)
鈴木 洋子 (コープ神戸組織政策推進室)
中村 順子 (NPO法人CS神戸)
野崎 隆一 (NPO法人神戸まちづくり所)

なお、事務局を担当した兵庫県県土整備部まちづくり局住宅地課およびワーキング担当の市浦都市開発建築コンサルタントの皆さん、そして末尾になりましたがヒアリングにご協力いただいた方々にも心から謝意を表します。